

**Melhim Namem Chalhoub**

*Membro efetivo do Instituto dos Advogados Brasileiros,  
Advogado no Rio de Janeiro*

*Do eminente Visconde Antonio  
Aguiar Benjamin, com  
admiração, Z. L.*

# **Alienação Fiduciária, 7 ed/2012 Incorporação Imobiliária e Mercado de Capitais Estudos e Pareceres**

- Cessão fiduciária de créditos
- Patrimônio de afetação
- Código de Defesa do Consumidor
- Alienação fiduciária de commodities
- Securitização de créditos imobiliários
- Cédula de Crédito Imobiliário
- Locação de imóvel objeto de alienação fiduciária

**RENOVAR**  
Rio de Janeiro  
2012

**abdr**  
ASSOCIAÇÃO  
BRASILEIRA  
DE  
DIREITO  
REPRESENTAÇÃO  
Respeite o direito autoral!

342.14519  
C436a

STJ00098001

Todos os direitos reservados à  
LIVRARIA E EDITORA RENOVAR LTDA.  
MATRIZ: Rua da Assembléia, 10/2.421 - Centro - RJ  
CEP: 20011-901 - Tel.: (21) 2531-2205 - Fax: (21) 2531-2135  
FILIAL RJ: Tels.: (21) 2589-1863 / 2580-8596 - Fax: (21) 2589-1962

**www.editorarenovar.com.br**

**SAC: 0800-221863**

© 2012 by Livraria Editora Renovar Ltda.

*Conselho Editorial:*

Arnaldo Lopes Sússekind — Presidente (*in memoriam*)  
Antonio Celso Alves Pereira  
Caio Tácito (*in memoriam*)  
Carlos Alberto Menezes Direito (*in memoriam*)  
Celso de Albuquerque Mello (*in memoriam*)  
Gustavo Binenbojm  
Gustavo Tepedino  
Lauro Gama  
Luís Roberto Barroso  
Luiz Edson Fachin  
Luiz Emygdio F. da Rosa Jr.  
Manoel Vargas  
Nadia de Araujo  
Nelson Eizirik  
Ricardo Lobo Torres  
Ricardo Pereira Lira  
Sergio Campinho

00643

*Capa:* Sheila Neves

*Editoração Eletrônica:* TopTextos Edições Gráficas Ltda.

CIP-Brasil. Catalogação-na-fonte  
Sindicato Nacional dos Editores de Livros, RJ.

C184a Chalhub, Melhim Namem  
Alienação fiduciária, incorporação imobiliária e mercado de capitais  
- estudos e pareceres / Melhim Nemem Chalhub. — Rio de Janeiro:  
Renovar, 2012.

577p. ; 23cm.

ISBN 978-85-7147-835-0

1. Alienação fiduciária. I. Título.

CDD 343.810922

545-967968

Proibida a reprodução (Lei 9.610/98)

Impresso no Brasil

Printed in Brazil

## Sumário

### Parte I

#### ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

1. Alienação fiduciária de bens imóveis. Aspectos da formação, execução e extinção do contrato. Natureza jurídica dos direitos do credor fiduciário e do devedor fiduciante. A Lei nº 9.514/1997 e o Código de Proteção e Defesa do Consumidor. Efeitos em relação à recuperação de empresa e falência do devedor fiduciante. .... 3
2. Locação de imóvel objeto de alienação fiduciária em garantia. Inexistência de direito de preferência do locatário em caso de leilão do imóvel decorrente de inadimplemento do devedor fiduciante. Tratamento legal especial da cláusula de vigência da locação em caso de venda do imóvel objeto de propriedade fiduciária. .... 21
3. Alienação fiduciária de um mesmo imóvel a dois credores. .... 33
4. Alienação fiduciária de propriedade superficiária. Caracterização geral do direito de superfície. Incomunicabilidade entre o direito de propriedade do solo e o da construção ou plantação. .... 41
5. Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). A posse do fiduciante como fato gerador do IPTU (Código Tributário Nacional, art. 32, e Lei nº 9.514/1997, art. 27, § 8º). Não qualificação do direito real de garantia como fato gerador do IPTU. .... 55
6. Alienação fiduciária de bem móvel em garantia. Efeitos em relação aos tributos sobre o patrimônio. Conotação do vocábulo *propriedade* no contexto da expressão *propriedade fiduciária em garantia*, para efeito de identificação do fato gerador do Imposto sobre Veículos Automotores (IPVA). .... 67
7. Alienação fiduciária de bem imóvel em garantia. Cláusula de revisão do valor do imóvel para efeito de leilão, em caso de inadimplemento do devedor fiduciante. Mora do devedor fiduciante. Conteúdo da carta-notificação para efeito de purgação de mora. Necessidade de intimação pessoal do devedor fiduciante. .... 105

8. Alienação fiduciária de bem imóvel em garantia. Possibilidade de, após a consolidação da propriedade, o antigo credor fiduciário vender o imóvel ao antigo fiduciante, ao invés de ofertá-lo em público leilão..... 127
9. Propriedade fiduciária em garantia. Celebração de transação entre as partes para dispensa da realização do leilão, com quitação recíproca. Ação de reintegração proposta pelo antigo fiduciário após a averbação da consolidação da propriedade, independente da realização do leilão previsto no art. 27 da Lei 9.514/1997. .... 141
10. Cessão fiduciária de créditos em garantia de financiamento de incorporação imobiliária. Não exercício, pelo banco financiador (cessionário fiduciário), do direito de receber os créditos objeto da cessão fiduciária. Exoneração do fiador..... 163
11. Alienação fiduciária de bens fungíveis. Certificados de Depósito Agropecuário e Warrants Agropecuários – CDA/WAs. Possibilidade de execução do crédito mediante venda, diretamente pelo credor fiduciário, do bem objeto da garantia. .... 185
12. Fideicomissos de investimento, de administração e de garantia. Análise de operação segundo os sistemas legislativos hispano-americanos. A legislação de Honduras. .... 205
13. Cessão fiduciária de créditos. Efeitos em relação ao plano de recuperação judicial da sociedade empresária cedente fiduciante. .... 227

## Parte II

### INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

14. Contrato de incorporação imobiliária. Caracterização geral. O sistema de proteção do adquirente instituído pela Lei nº 4.591/1964 e o sistema instituído pela Lei nº 8.078/1990 (Código de Proteção e Defesa do Consumidor). .... 241
15. A afetação patrimonial como elemento natural do contrato de incorporação imobiliária. .... 253
16. Patrimônio de afetação do acervo da incorporação imobiliária na qual o terreno é adquirido pelo incorporador mediante permuta por unidades imobiliárias a serem construídas no local. Exclusão das unidades imobiliárias reservadas para o permutante. .... 271
17. Patrimônio de afetação constituído sobre parte do acervo da incorporação imobiliária. Possibilidade, desde que os recursos gerados pelo acervo afetado sejam suficientes para o custeio da incorporação... 281
18. Incorporação imobiliária sob regime de administração. Força vinculante das deliberações da Comissão de Representantes em relação aos adquirentes..... 297
19. Resolução de promessa de compra e venda por impossibilidade de realização da incorporação imobiliária. Inadimplemento antes do termo. Propositura da ação de resolução pelo adquirente antes da exigibilidade da prestação do incorporador. .... 321

20. Permuta de terreno por unidades imobiliárias a serem nele construídas. Possibilidade de resolução por inadimplemento antecipado das obrigações do incorporador. .... 351
21. Convenção de condomínio. Natureza estatutária. Possibilidade de outorga por ato unilateral do proprietário único de todas as unidades do edifício. .... 373
22. Estacionamento de veículos. Regime jurídico. Contrato de depósito e contrato misto de depósito e de prestação de serviços. .... 391
23. Aquisição da propriedade pela via da legitimação de posse. A regularização fundiária regulamentada pela Lei nº 11.977/2009. .... 423

### Parte III

## SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E MERCADO DE CAPITAIS

24. Securitização de créditos imobiliários. Caracterização geral. Breve nota sobre o direito comparado. Processo de securitização segundo o direito positivo brasileiro. .... 459
25. Mercado secundário de crédito imobiliário. Cédula de Crédito Imobiliário (CCI). Conceito de *crédito imobiliário*. Créditos passíveis de serem representados por CCI. Cédula integral e cédula fracionária. 495
26. Cessão de crédito. Responsabilidade do cedente pela diminuição do valor do crédito, decorrente de fato preexistente à data da cessão. .... 533
27. Créditos contra o Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS). Possibilidade de serem representados por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI). Origem, natureza, cessão e conversão em títulos do Tesouro Nacional. .... 551